



Les diagnostics techniques immobiliers sont des contrôles techniques obligatoires en matière immobilière. Ceux-ci ont pour objectif de mieux informer le consommateur et de le protéger de potentiels dangers ou défauts dans la structure du bien concerné. Les diagnostics sont à réaliser en amont, idéalement avant la publication de l'annonce de mise en vente du logement.



EN CAS DE VENTE

En cas de vente, le propriétaire devra constituer un **dossier de diagnostics techniques**, contenant tous les contrôles, qu'il devra annexer à la promesse de vente, ou bien à l'acte authentique, à défaut de promesse de vente. Les diagnostics à réaliser sont les suivants :



Diagnostic de performance énergétique

Il vise à évaluer la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre consommée ou libérée par le logement, et devra être fait par un **professionnel certifié**. Celui-ci réalisera le diagnostic en se basant sur deux étiquettes :

- une **étiquette énergie**, qui indique la consommation énergétique annuelle, sur une échelle de A (consommation inférieure à 51 kWattheure/m²) à G (consommation supérieure à 450 kWattheure/m²) ;
- une **étiquette climat**, qui indique l'impact annuel de la consommation énergétique, sur les émissions de gaz à effet de serre. L'échelle de mesure va de A (émission inférieure à 6 k/m²) à G (émission supérieure à 80 k/m²).

Le DPE devra contenir :

- les caractéristiques du bâtiment ainsi que le descriptif de ses équipements ;
- la consommation énergétique de chaque équipement et le coût qu'il en résulte ;
- l'évaluation de l'émission de gaz à effets de serre en rapport avec la consommation énergétique annuelle ;
- l'évaluation de la quantité d'énergie renouvelables utilisées ;
- le classement du bien en vente en fonction des étiquettes ;
- et enfin les recommandations pour maîtriser la consommation d'énergie.

Le DPE est **obligatoire pour tous les logements**, sauf pour ceux destinés à être occupés moins de 4 mois par an (résidences secondaires), et aura une durée de validité de **10 ans**.

Attention : il ne s'applique pas aux immeubles listés à l'article R. 134-1 du CCH.



États relatifs à la présence de termites et de mérules

Termites : le diagnostic devra être réalisé par un **professionnel** accrédité par el COFRAC, et devra mentionner le bien concerné, les parties inspectées et les éléments infestés.

Le constat est obligatoire pour tous les logements situés en **zones déclarées** (via un arrêté) **infestées** de termites, ou susceptibles de l'être à court terme. La durée de validité du constat est de 6 mois.

Mérules : le document informe sur la présence d'un risque de mэрule. Il concerne tous les immeubles bâtis dans des zones délimitées par arrêtés préfectoraux. Le document n'a pas de durée de validité fixée.



Constat de risque d'exposition au plomb

Ce diagnostic permet d'identifier la présence de plomb, présent notamment dans les anciennes peintures d'un logement. Il devra informer l'acheteur sur les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre.

Le constat est réalisé par un **professionnel**, certifié par un organisme accrédité par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC). Il devra vérifier :

- les revêtements du logement, y compris les extérieurs
- et ses annexes si elles sont destinées à un usage courant.

Le constat de risque d'exposition au plomb est obligatoire pour tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré **avant le 1^{er} janvier 1949**, et il aura une durée de validité illimitée si la présence de plomb est inférieure à 1mg/cm².

Au contraire, le constat ne sera valable qu'un an si la quantité est supérieure à 1mg/cm², et le diagnostiqueur devra transmettre le constat à l'Agence Régionale de Santé s'il remarque certaines situations (couleurs, ruissellements, moisissures, risques d'effondrement) et en informer le propriétaire.



État d'amiante

L'état d'amiante sert à faire un repérage des matériaux contenant de l'amiante et devra être fait par un **professionnel** accrédité par le COFRAC. Le diagnostiqueur suivra une liste de matériaux répertoriés (annexe 13-9 du Code de la santé publique) à évaluer, et informera le propriétaire sur les contrôles périodiques à réaliser et en cas de travaux nécessaires.

Le diagnostic d'état d'amiante est obligatoire pour tous les logements dont le permis de construire est antérieur au **1^{er} juillet 1997**.

La durée de validité est illimitée. Si la présence d'amiante est détectée, le diagnostiqueur indiquera les suites à donner :

- une évaluation périodique de 3 ans indiquant l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante ;
- ou bien une analyse de risque approfondie si nécessaire ;
- ou bien des actions correctives et mesures conservatoires lorsqu'elles sont nécessaires.

État de l'installation intérieure de gaz

L'état de l'installation intérieure de gaz est un constat qui vise à évaluer les risques dus au gaz, pouvant compromettre la sécurité des personnes et des biens. Il devra être réalisé par un **professionnel certifié**.

Le constat devra contenir une description de :

- l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude. En général, toute installation faisant intervenir un moteur thermique alimenté par gaz ;
- l'état de la tuyauterie ;
- l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, notamment pour vérifier la correcte aération et une bonne évacuation.

Les logements concernés par ce constat sont ceux dont l'installation du gaz a **plus de 15 ans** ou dont le dernier **certificat de conformité** date de **plus de 15 ans**. La durée de validité du constat sera de 3 ans à partir de sa réalisation.

État de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité est un constat qui vise à évaluer les risques dus à l'électricité, pouvant compromettre la sécurité des personnes et des biens. Il devra être réalisé par un professionnel certifié.

Le constat évalue l'appareil général de commande d'électricité du logement, ainsi que son installation de protection, les bornes d'alimentation et les socles des prises de courant. Il vérifie également l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et aux exigences de sécurité.

Les logements concernés par ce constat sont ceux dont l'installation d'électricité a **plus de 15 ans**.

La durée de validité du constat sera de 3 ans à partir de sa réalisation.

État des risques naturels miniers et technologiques (ERNMT)

Tous les logements ne sont pas concernés par ce diagnostic, la détermination se fera en fonction de la liste des risques que présente chaque commune, délivrée par le Préfet du département. Cet arrêté préfectoral comporte une annexe pour chaque commune avec :

- des plans de prévention des risques avec leur règlement propre ;
- des documents graphiques qui permettent la localisation exacte des zones à risque, ainsi que la nature de ceux-ci et leur intensité ;
- une fiche ou un ERNMT mentionnant les zones de sismicité.

L'ERNMT est effectué directement par le vendeur, par le biais d'un **formulaire** du ministère chargé de l'Environnement.

Le diagnostic doit être daté de **moins de 6 mois** avant la promesse de vente ou la signature de l'acte authentique.

Remarque : depuis février 2016 (ordonnance du 10 février 2016), le vendeur devra également indiquer le risque d'exposition au radon dans son diagnostic.



État de l'installation d'assainissement non-collectif

Il permet d'informer l'acquéreur de la conformité ou non de l'installation à la réglementation. Pour le réaliser, le vendeur devra contacter un **service public d'assainissement** (SPANC), dont les coordonnées sont disponibles en mairie.

Le SPANC réalise un contrôle de l'installation et établit un diagnostic en précisant si elle présente des dysfonctionnements et/ou des risques pour la santé ou l'environnement. Si ces irrégularités sont détectées, le propriétaire devra mener à bien des **travaux de mise en conformité** de l'installation. Le coût de ces travaux devra être assumé par le vendeur, qui aura la liberté de décider de ne pas les faire. L'acquéreur devra en être informé et aura alors la faculté de ne pas acquérir le bien.

Le diagnostic est obligatoire pour les logements non accordés soit, car il n'existe pas encore de réseau collecte des eaux usées ou soit, car le réseau ne peut pas être fait pour des raisons techniques. Le diagnostic devra dater de moins de 3 ans depuis la promesse de vente ou de l'acte de vente.

Diagnostic métrage loi « carrez »

L'objet du document est de mesurer la surface privative habitable. Le métrage doit être accompagné par la remise de documents supplémentaires concernant l'organisation de l'immeuble, l'état financier de la copropriété et éventuellement l'état daté des charges. Le vendeur doit également présenter un certificat délivré par le syndic.

Sont concernés par le métrage loi "Carrez" tous les lots de copropriété à usage d'habitation ou commercial (excepté les caves, garages, emplacement de stationnement et d'une manière générale, les lots ou fraction de lots inférieurs à 8 m²).

Diagnostic radon

À compter du 1^{er} juillet 2017 au plus tard, les vendeurs d'un bien immobilier situé dans l'une des zones à « potentiel radon » (gaz radioactif incolore et inodore) seront tenus de réaliser un diagnostic pour informer leur acquéreur de l'existence de ce risque.

Les bailleurs seront soumis à la même obligation à l'égard de leur locataire.

Les immeubles concernés ainsi que les modalités de surveillance et les niveaux d'activité volumique à risque seront définis par voie réglementaire.

Si le vendeur ne fournit pas ces diagnostics ou falsifie leur contenu, il sera soumis à des **sanctions civiles** (diminution du prix de la vente, dommages et intérêts, responsabilité civile pour vices cachés...) ou **pénales** (amendes ou peines de prison).



EN CAS DE LOCATION

La loi ALUR a introduit des modifications, en rajoutant des diagnostics obligatoires pour la location. Le DPE (ou à défaut un audit énergétique), le diagnostic plomb, le diagnostic d'amiante sur les parties privatives et ERNMT étaient déjà obligatoire. La loi ALUR oblige les bailleurs à apporter en plus les diagnostics sur les installations intérieures de gaz et d'électricité et le diagnostic d'amiante des parties communes.

L'ensemble de ces diagnostics constitue le dossier de diagnostic technique, que le bailleur devra obligatoirement fournir au locataire, annexé au bail lors de sa signature.



EN CAS DE MISE EN COPROPRIÉTÉ



Dossier technique global

Ce dossier est prévu pour les situations de **mise en copropriété** d'un immeuble. Son objectif est de déterminer les améliorations énergétiques et les travaux à prioriser pour le bâtiment en question.

Il se compose :

- d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique. Si la copropriété était soumise à l'audit énergétique du Grenelle II et qu'elle avait respecté cette obligation, elle n'aura pas à réaliser le diagnostic technique ;
- d'une évaluation de l'état des parties communes et des équipements collectifs ;
- d'un état des lieux des obligations légales et réglementaires du syndicat de copropriété ;
- des possibles améliorations du bâtiment ;
- et d'un budget prévisionnel des travaux de conservation du bâtiment.

Le syndicat devra présenter un **plan pluriannuel de travaux** et leur **conditions générales** de mise en œuvre, à l'Assemblée générale des copropriétaires, si les travaux sont nécessaires.

Logements concernés

Sont concernés :

- les immeubles de plus de 10 ans qui passent sous le statut de la copropriété ;
- les immeubles qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'Administration demande au syndicat de le produire.

Dans tous les cas, toutes les copropriétés devront soumettre au vote de l'Assemblée générale la possibilité de réaliser un dossier technique globale. L'approbation de la décision se fait par majorité simple.

Réalisation du dossier

La réalisation de tous les diagnostics ainsi que la constitution du dossier sera confiée à un tiers (qui peut-être une personne morale ou physique) dont les compétences requises seront fixées réglementairement.